



Tlf.: 39 15 52 00  
koebenhavn@bdo.dk  
www.bdo.dk

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab  
Havneholmen 29  
DK-1561 København V  
CVR-nr. 20 22 26 70

**KLOSTERSTRÆDE APS**  
**BERNSTORFFSVEJ 140, 2900 HELLERUP**  
**ÅRSRAPPORT**  
**28. JULI 2021 - 31. DECEMBER 2022**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling,  
den 28. juni 2023

---

Jens Thomsen

**CVR-NR. 42 56 63 73**

**INDHOLDSFORTEGNELSE**

	<b>Side</b>
<b>Selskabsoplysninger</b>	
Selskabsoplysninger .....	3
<b>Erklæringer</b>	
Ledelsespåtegning.....	4
Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger.....	5
<b>Ledelsesberetning</b>	
Ledelsesberetning.....	6
<b>Årsregnskab 28. juli 2021 - 31. december 2022</b>	
Resultatopgørelse.....	7
Balance.....	8-9
Egenkapitalopgørelse .....	10
Noter.....	11
Anvendt regnskabspraksis.....	12-13

**SELSKABSOPLYSNINGER**

<b>Selskabet</b>	Klosterstræde ApS Bernstorffsvej 140 2900 Hellerup
	CVR-nr.: 42 56 63 73
	Stiftet: 28. juli 2021
	Kommune: Gentofte
	Regnskabsår: 28. juli 2021 - 31. december 2022
<b>Direktion</b>	Jens Thomsen
<b>Revisor</b>	BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab Havneholmen 29 1561 København V
<b>Pengeinstitut</b>	Sparekassen Vendsyssel

## LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 28. juli 2021 - 31. december 2022 for Klosterstræde ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 28. juli 2021 - 31. december 2022.

Ledelsesberetningen indeholder efter min opfattelse en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

Direktionen anser fortsat betingelserne for at undlade revision for opfyldte.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Hellerup, den 28. juni 2023

Direktion:

---

Jens Thomsen

## REVISORS ERKLÆRING OM OPSTILLING AF FINANSIELLE OPLYSNINGER

### *Til kapitalejerne i Klosterstræde ApS*

Vi har opstillet årsregnskabet for Klosterstræde ApS for regnskabsåret 28. juli 2021 - 31. december 2022 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som ledelsen har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse, noter og anvendt regnskabspraksis.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med den internationale standard, Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere ledelsen med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisorers etiske adfærd (IESBA Code) herunder principper om integritet, objektivitet, professionel kompetence og fornøden omhu.

Årsregnskabet samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsregnskabet, er ledelsens ansvar.

Da en opgave om opstilling af finansielle oplysninger ikke er en erklæringsopgave med sikkerhed, er vi ikke forpligtede til at verificere nøjagtigheden eller fuldstændigheden af de oplysninger, ledelsen har givet os til brug for at opstille årsregnskabet. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller reviewkonklusion om, hvorvidt årsregnskabet er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

København, den 28. juni 2023

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab  
CVR-nr. 20 22 26 70

Søren Søndergaard Jensen  
Statsautoriseret revisor  
MNE-nr. mne32069

## LEDELSESBERETNING

### **Væsentligste aktiviteter**

Selskabets væsentligste aktiviteter er ejendomsudvikling samt hermed beslægtet virksomhed.

### **Betydningsfulde begivenheder, indtruffet efter regnskabsårets afslutning**

Der er ikke efter regnskabsårets afslutning indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for selskabets finansielle stilling.

## RESULTATOPGØRELSE 28. JULI - 31. DECEMBER

	Note	2021/22 kr.
<b>BRUTTOFORTJENESTE</b> .....		<b>843.725</b>
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme.....		5.500.000
<b>DRIFTSRESULTAT</b> .....		<b>6.343.725</b>
Andre finansielle omkostninger.....	2	-1.249.101
<b>RESULTAT FØR SKAT</b> .....		<b>5.094.624</b>
Skat af årets resultat.....	3	-1.120.817
<b>ÅRETS RESULTAT</b> .....		<b>3.973.807</b>
<b>FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING</b>		
Overført resultat.....		3.973.807
<b>I ALT</b> .....		<b>3.973.807</b>

## BALANCE 31. DECEMBER

AKTIVER	Note	2022 kr.
Investeringsejendomme.....		22.000.000
<b>Materielle anlægsaktiver.....</b>	<b>4</b>	<b>22.000.000</b>
<b>ANLÆGSAKTIVER.....</b>		<b>22.000.000</b>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser.....		2.360
Tilgodehavende hos tilknyttede virksomheder.....		165.000
Andre tilgodehavender.....		2.604
Periodeafgrænsningsposter.....		16.871
<b>Tilgodehavender.....</b>		<b>186.835</b>
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER.....</b>		<b>186.835</b>
<b>AKTIVER.....</b>		<b>22.186.835</b>



## BALANCE 31. DECEMBER

PASSIVER	Note	2022 kr.
Selskabskapital.....		40.000
Overført resultat.....		3.973.807
<b>EGENKAPITAL.....</b>		<b>4.013.807</b>
Hensættelse til udskudt skat.....		1.120.817
<b>HENSATTE FORPLIGTELSER.....</b>		<b>1.120.817</b>
Gæld til realkreditinstitutter.....		10.475.169
<b>Langfristede gældsforpligtelser.....</b>	<b>5</b>	<b>10.475.169</b>
Kortfristede del af langfristede gæld.....		166.591
Gæld til pengeinstitutter.....		5.663.940
Leverandører af varer og tjenesteydelser.....		1.554
Anden gæld.....		650.000
Deposita.....		94.957
<b>Kortfristede gældsforpligtelser.....</b>		<b>6.577.042</b>
<b>GÆLDSFORPLIGTELSER.....</b>		<b>17.052.211</b>
<b>PASSIVER.....</b>		<b>22.186.835</b>
 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	 6	

## EGENKAPITALOPGØRELSE

	Selskabs- kapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital 28. juli 2021.....	40.000	0	40.000
Forslag til resultatdisponering.....		3.973.807	3.973.807
<b>Egenkapital 31. december 2022.....</b>	<b>40.000</b>	<b>3.973.807</b>	<b>4.013.807</b>

## NOTER

		Note	
<b>Personaleomkostninger</b>		<b>1</b>	
Antal personer beskæftiget i gennemsnit:	1		
<b>Andre finansielle omkostninger</b>		<b>2</b>	
Finansielle omkostninger i øvrigt.....	1.249.101		
	<b>1.249.101</b>		
<b>Skat af årets resultat</b>		<b>3</b>	
Regulering af udskudt skat.....	1.120.817		
	<b>1.120.817</b>		
<b>Materielle anlægsaktiver</b>		<b>4</b>	
	Investerings-		
	ejendomme		
Tilgang.....	16.500.000		
Kostpris 31. december 2022.....	<b>16.500.000</b>		
Årets opskrivninger .....	5.500.000		
Opskrivninger 31. december 2022.....	<b>5.500.000</b>		
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2022.....</b>	<b>22.000.000</b>		
Værdi af indregnede aktiver, uden opskrivninger efter § 41, stk. 1.....	0		
Under materielle anlægsaktiver indgår investeringsejendomme målt til dagsværdi med følgende beløb:			
	Investeringsejen-		
	om		
Dagsværdi 31. december 2022.....	22.000.000		
Årets værdiregulering i resultatopgørelsen.....	5.500.000		
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>		<b>5</b>	
	31/12 2022		
	gæld i alt	Afdrag	
		næste år	
		Restgæld	
		efter 5 år	
Gæld til realkreditinstitutter.....	10.641.760	166.591	9.764.612
	<b>10.641.760</b>	<b>166.591</b>	<b>9.764.612</b>
<b>Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b>			<b>6</b>
Til sikkerhed for pantebrevsgæld og gæld til realkreditinstitutter er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31 december 2022 udgør 22.000tkr			

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for Klosterstræde ApS for 2021/22 er aflagt i overensstemmelse med den danske årsregnskabslovs bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af regler fra regnskabsklasse C.

Årsrapporten er udarbejdet efter følgende regnskabspraksis.

## RESULTATOPGØRELSEN

### Huslejeindtægter

Huslejeindtægter er periodiseret således, at de dækker perioden frem til regnskabsårets udløb. Oprævede bidrag til dækning af varme indgår ikke i huslejeindtægter.

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter øvrige produktions-, salgs-, leverings- og administrationsomkostninger, herunder omkostninger til energi, markedsføring, lokaler, tab på debitorer, leasingomkostninger mv.

### Dagsværdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indregnes i resultatopgørelsen. Forbedringer lægges til kostprisen på investeringsaktiverne, og udgangspunktet for årets værdireguleringer er dagsværdi primo med tillæg af nyanskaffelser og forbedringer.

### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Renteindtægter og -omkostninger beregnes på amortiserede kostpriser.

### Skat

Årets skat, som består af årets aktuelle skat og forskydning i udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte i egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte i egenkapitalen.

## BALANCEN

### Materielle anlægsaktiver

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommens købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger. Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdi svarende til ejendommens handelsværdi. Ændringer i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen.

Ejendomme under opførelse måles til kostpris.

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

### Periodeafgrænsningsposter, aktiver

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

### Skyldig skat og udskudt skat

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatte.

Udskudt skat måles af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssigt underskud, måles til den værdi, hvortil aktivet forventes at blive anvendt inden for en overskuelig årrække, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed.

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser, der med balancedagens lovgivning vil være gældende, når den udskudte skat forventes udløst som aktuel skat. Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen bortset fra poster, der føres direkte på egenkapitalen.

### Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, således forskellen mellem nettoprovenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Amortiseret kostpris for kortfristede forpligtelser svarer normalt til nominel værdi.